



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Roma, 21/11/2016

Spett.le Cliente

Studio Commerciale - Tributario

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 25, Cap 00156 Roma

Tel 06/41614250 fax 06/41614219

e-mail: info@studiomasciotti.it

Oggetto:

Il saldo IMU 2016

(in scadenza venerdì 16 Dicembre 2016,

non dovuto per le abitazioni principali non di lusso)

- *chi lo versa, come si versa, quando si versa ed esempi pratici di calcolo*
IMU sui fabbricati

Il saldo TASI 2016

(in scadenza venerdì 16 Dicembre 2016,

non dovuta per le abitazioni principali non di lusso)

- *chi lo versa, come si versa, quando si versa ed esempi pratici di calcolo*
TASI sui fabbricati

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Entro il prossimo venerdì 16 Dicembre 2016 va effettuato il versamento del saldo IMU e TASI 2016, determinato applicando quanto previsto dalla delibera comunale pubblicata sul sito Internet del MEF entro il 28/10/2016, a conguaglio con quanto versato in acconto.

Il nostro Studio, in questi giorni, sta procedendo per i propri Cliente che ci hanno affidato il relativo incarico, al calcolo del saldo IMU (e TASI) 2016 ed alla relativa elaborazione dei modelli di pagamento F24 che stiamo provvedendo a inviare via mail.

Come noto, la Finanziaria 2014 ha istituito la nuova **Imposta unica comunale**, c.d. "**IUC**", articolata nelle seguenti 2 componenti:

- 1) la prima, l'**"IMU"**, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore degli immobili, esclusa l'abitazione principale non di lusso;
- 2) la seconda, **riferita ai servizi**, a sua volta articolata:
 - nella "**TASI**" (Tributo per i servizi indivisibili), a fronte della **copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili** del Comune (es. pubblica sicurezza, illuminazione pubblica, servizi cimiteriali, manutenzione stradale, trasporto pubblico, ecc...);
 - nella "**TARI**" (Tassa sui rifiuti), per la copertura dei costi relativi al **servizio di gestione dei rifiuti urbani** (in sostituzione della TARES).

Innanzitutto si precisa che **per l'abitazione principale** (immobile in cui vi è dimora e residenza):

- non di lusso, **non è dovuta nè l'IMU né la TASI (la Finanziaria 2016 ha previsto, dall'anno 2016, l'abolizione della TASI per l'abitazione principale)**;
- di lusso (categorie catastali A1, A8 e A9), è dovuta sia IMU che TASI.

"IMU"

L'IMU sostituisce sia l'ICI e, per la componente immobiliare, sostituisce anche l'Irpef e le relative addizionali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti gli immobili non locati; in altre parole:

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Roma Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 ■ Fiano Romano (RM) Via Procoio 31, 00065
Tel. + 39 06 41614250 r.a. ■ Fax + 39 06 41614219 ■ email: info@studiomasciotti.it

- *se l'immobile non è locato, di regola, si paga l'IMU;*
- *se l'immobile è locato, si paga l'IMU nonché Irpef e addizionali (o cedolare secca) dovute sul reddito derivante dal possesso dell'immobile locato.*

In estrema sintesi si specifica che:

- *l'IMU deve essere pagata dai soggetti (persone fisiche, ditte, società e enti) che "possiedono" "immobili": fabbricati, aree edificabili e terreni anche incolti;*
- *i possessori* degli immobili assoggettati a IMU sono:
 - *il proprietario (quindi non paga IMU il nudo proprietario);*
 - *il titolare di un diritto reale di godimento: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;*
 - *l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale per effetto di sentenza di separazione o di divorzio;*
 - *il soggetto che utilizza gli immobili a fronte di un contratto di leasing finanziario.*
- *la base imponibile IMU si calcola in modo differente a seconda della tipologia dell'immobile;*
- *sulla base imponibile si applica l'aliquota prevista per la particolare fattispecie.*

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale (non di lusso) e le pertinenze

L'abitazione principale non di lusso è esente dal versamento dell'IMU.

Nella seguente tabella si evidenziano i principali immobili esenti da IMU:

Immobili interessati dalla esenzione dell'IMU
<u><i>Abitazione principale</i></u>
con esclusione dei fabbricati classificati nella categorie A1 (signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di prestigio)
<u><i>Pertinenze dell'abitazione principale: C/2 (magazzini, cantine e soffitte), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie)</i></u>
nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate
<u><i>Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita che non risultino locati</i></u>
<u><i>Terreni agricoli ubicati in aree montane</i></u>
<u><i>Fabbricati rurali strumentali</i></u>

Si ricorda che ai fini IMU, per abitazione principale si intende l'unica unità immobiliare (iscritta o iscrivibile in catasto) nella quale il possessore e il suo nucleo familiare "dimorano abitualmente" e

“risiedono anagraficamente”; pertanto:

- per potersi qualificare abitazione principale il possessore deve contemporaneamente “dimorare nell’immobile e averci la residenza anagrafica” (non è quindi sufficiente la dimora, ma è necessario avere anche la residenza nell’immobile e viceversa);
- se vi sono due immobili comunicanti, accatastati separatamente, adibiti entrambi ad abitazione principale dal possessore, si potrà godere della sospensione per abitazione principale soltanto per uno di questi due immobili;
- non è più assimilato alla abitazione principale l’immobile concesso ad uso gratuito a parenti; per tali immobili quindi si paga l’IMU con l’aliquota ordinaria (il Comune può assimilare all’abitazione principale l’immobile concesso in uso gratuito a genitori o figli).

E’ assimilata alla abitazione principale la casa coniugale assegnata all’ex coniuge per effetto della sentenza di separazione o di divorzio, qualora l’ex coniuge assegnatario dimori e risieda nell’immobile assegnato.

ESEMPIO

Concetta e Pasquale, coniugati, vivono e risiedono in una casa a Roma. Rendita € 1.000.

Nel 2016 usufruiscono della esenzione IMU (e della esenzione TASI).

L’ IMU è invece dovuta per gli immobili diversi da quelli sopra evidenziati

L' IMU per il 2016 è dovuta per i seguenti immobili.

Immobili per i quali è dovuta l'IMU
<u>Abitazioni a disposizione sfitte (es. casa al mare o in campagna)</u>
<u>Immobile concesso in uso gratuito a familiari</u>
<u>Abitazioni concesse in affitto</u>
<u>Pertinenze che non sono relative all'abitazione principale</u>
<u>Terreni edificabili</u>
<u>Abitazioni principali di lusso ossia appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9</u>
<u>Immobili strumentali posseduti da imprese e professionisti</u>
<u>ecc...</u>

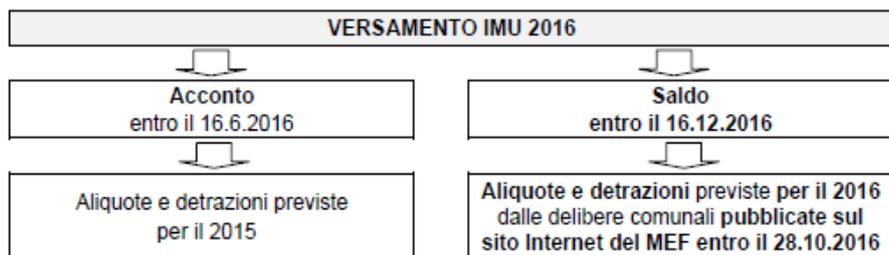
ESEMPIO

Pietro possiede una casa in una rinomata località balneare, rendita € 2.000, aliquota IMU 0,76%. La base imponibile 2016 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad €2.000*1,05*160= € 336.000.

L'IMU che dovrà pagare nel 2016 sarà quindi pari a 336.000*0,76% = 2.553,60, che si arrotonda a euro 2.554. La metà di questo importo doveva essere versato entro il 16 Giugno 2016; il saldo, invece, va versato entro il 16 Dicembre 2016 (tenendo conto delle aliquote e detrazioni previste dalla nuova delibera comunale 2016).

L'IMU si versa con Modello F24 (o con specifico bollettino di c/c postale) e si paga:

- in 2 rate:
 - **16 Giugno 2016** (50% sulla base delle aliquote e detrazioni previste per l'anno 2015; è possibile adottare nel computo dell'acconto le aliquote e detrazioni previste per l'anno 2016) e
 - **16 Dicembre 2016** (rata a conguaglio, sulla base della delibera comunale pubblicata sul sito Internet del MEF entro il 28/10/2016; in caso di mancata pubblicazione entro detto termine vanno applicate le aliquote/detrazioni adottate per l'anno precedente).



Le aliquote IMU "di base" previste dal citato DL n. 201/2011 sono le seguenti:

- *aliquota ordinaria, applicabile alla generalità dei casi, pari al 7,6‰;*
- *aliquota ridotta, riservata alle abitazioni principali di lusso e relative pertinenze, pari al 4‰.*

Si rammenta che, considerata la potestà regolamentare dei Comuni, sia in materia di aliquote che di riconoscimento di eventuali detrazioni e riduzioni al sussistere di specifiche situazioni, è indispensabile verificare quanto deliberato dal Comune e pubblicato sul sito Internet del MEF. Tuttavia per il 2016 i Comuni (fatte alcune eccezioni) non potranno incrementare il carico impositivo rispetto a quello risultante applicando quanto deliberato ed in vigore per il 2015.

Novità 2016: IMU e immobili concessi in comodato a parenti

L'immobile concesso in uso gratuito a familiari non può più essere assimilato, con delibera comunale, all'abitazione principale e quindi godere di esenzione IMU. Al ricorrere di determinate condizioni, è possibile fruire solo di una riduzione del 50% della base imponibile IMU.

In particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 10, Finanziaria 2016 è prevista una **agevolazione IMU per gli immobili concessi in comodato ad un familiare in linea retta di primo grado (genitori e figli)** che consiste nella **riduzione del 50% della base imponibile IMU**.

A tal fine è tuttavia necessario che:

- *l'immobile costituisca l'abitazione principale del comodatario (sua dimora abituale e immobile nel quale risulta la residenza anagrafica);*
- *il comodante non possieda in Italia altri immobili ad uso abitativo, ad eccezione dell'abitazione principale;*

- *il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. In altre parole, l'abitazione principale del comodante (sia essa di proprietà o meno) e l'immobile concesso in comodato devono essere ubicati nello stesso Comune;*
- *sia l'immobile concesso in comodato che l'abitazione principale del comodante siano non di lusso ossia non accatastati A/1, A/8 o A/9;*
- *il contratto di comodato sia registrato;*
- *sia presentata la dichiarazione IMU attestante il possesso di detti requisiti.*

"TASI"

In estrema sintesi si specifica che:

- La TASI deve essere pagata dai soggetti (persone fisiche, ditte, società e enti) che "possiedono" o "detengono" fabbricati e aree edificabili (sono esclusi dalla TASI i terreni agricoli);
- i possessori degli immobili assoggettati a TASI sono:
 - *il proprietario;*
 - *il titolare di un diritto reale di godimento: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;*
 - *l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale per effetto di sentenza di separazione o di divorzio;*
 - *il soggetto che utilizza gli immobili a fronte di un contratto di leasing finanziario.*
- i detentori (c.d occupanti) degli immobili assoggettati a TASI sono:
 - *l'inquilino e*
 - *il comodatario;*
- la base imponibile TASI è equivalente alla base imponibile IMU;
- sulla base imponibile si applica l'aliquota deliberata dal Comune di competenza;
- in caso di pluralità di possessori, questi sono tenuti in solido al versamento della TASI (analoga previsione vale in presenza di una pluralità di detentori).

La TASI, dal 2016, non è più dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze

Per individuare l'abitazione principale e relative pertinenze va fatto riferimento a quanto previsto ai fini IMU e quindi:

- il contribuente può avere **un'unica abitazione principale**, rappresentata dall'unità immobiliare nella quale lo stesso e il suo nucleo familiare dimorano e risiedono abitualmente;
- le pertinenze dell'abitazione principale sono riconosciute tali nella misura massima di **1 per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7**;

Conseguentemente:

nel caso in cui l'immobile costituisca abitazione principale (non di lusso) per il proprietario, la TASI non è dovuta;

nel caso in cui l'immobile costituisca abitazione principale (non di lusso) per il detentore, la TASI è dovuta soltanto dal proprietario, nella percentuale fissata dal Comune ovvero nella misura del 90% se il regolamento / delibera comunale non disciplina tale aspetto.

Tali disposizioni non trovano applicazione per le abitazioni principali di lusso per le quali, in base alla disciplina "generale" TASI, l'imposta è dovuta e, in presenza di un proprietario e di un detentore, la stessa è versata da ciascuno nella percentuale fissata dal Comune ovvero nella misura fissata dalla norma nazionale.

Immobili interessati dalla esenzione TASI

Abitazione principale

con esclusione dei fabbricati classificati nella categorie A1 (signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di prestigio)

Immobili per i quali è dovuta la TASI

Fabbricati (diversi da quelli adibiti ad abitazione principale)

Aree edificabili

ESEMPIO

- 1) Pietro possiede una abitazione principale, rendita € 1.000. Tasi 2016 dovuta zero (esenzione Tasi).

- 2) Pietro possiede una casa di villeggiatura in montagna, rendita € 1.000. Aliquota TASI deliberata dal Comune 0,2%. La base imponibile 2016 TASI sarà pari ad € $1.000 \times 1,05 \times 160 =$ € 168.000. La TASI che dovrà pagare nel 2016 sarà quindi pari a $168.000 \times 0,2\% = 336,00$. La metà di questo importo doveva versato entro il 16 Giugno 2016; il saldo, invece, va versato entro il 16 Dicembre 2016 (tenendo conto delle aliquote e detrazioni previste dalla nuova delibera comunale 2016).

La TASI è dovuta anche dall'inquilino e dal comodatario (salvo che non utilizzi l'immobile quale abitazione principale)

Per gli immobili concessi in locazione o comodato, si configurano 2 distinte obbligazioni TASI in capo rispettivamente:

- all'inquilino/comodatario, nella misura deliberata dal Comune competente, compresa tra il 10% e il 30% dell'imposta complessiva;
- al proprietario, per la quota rimanente (compresa tra il 70% e il 90% dell'imposta complessiva).

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno, la TASI è dovuta esclusivamente dal possessore dell'immobile.

ESEMPIO

Pietro concede in locazione un magazzino alla Alfa Srl, rendita € 2.000, aliquota TASI deliberata dal Comune 0,25%. Percentuale dovuta dal proprietario 80% e dall'occupante 20%. La base imponibile 2015 TASI sarà pari ad € $2.000 \times 1,05 \times 55 =$ € 115.500. La TASI complessivamente dovuta per il 2016 è pari a euro 231 e sarà così suddivisa:

- proprietario: $231 \times 80\% = 185$
- inquilino: $231 \times 20\% = 46$

La **riduzione del 50% della base imponibile** disposta dall'art. 1, comma 10, Finanziaria 2016 per gli immobili concessi in comodato ad un familiare in linea retta di primo grado (genitori e figli) e



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

l'eliminazione della possibilità, da parte del Comune, di assimilare all'abitazione principale tali immobili trovano applicazione anche ai fini TASI.

La TASI si versa con Modello F24 (o con specifico bollettino di c/c postale) e le scadenze di versamento della TASI 2016 coincidono con le scadenze di versamento dell'IMU 2016 ossia:

- 16 Giugno 2016
- 16 Dicembre 2016.

IMP.:

- *per chi utilizza in affitto o in comodato fabbricati, vi chiediamo di consegnarci copia del contratto di locazione/comodato (se non già in nostro possesso) al fine di poter correttamente calcolare la TASI dovuta;*
- *per chi ha acquistato (a qualunque titolo) o venduto nel corso del 2016 immobili, si chiede di consegnarci l'atto di disposizione (es. atto di acquisto, vendita, donazione, successione) dell'immobile.*

Lo Studio resta a disposizione per qualunque chiarimento in merito, e si coglie l'occasione per porgerVi cordiali saluti.

Dott. Masciotti Fabrizio

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Roma Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 ■ Fiano Romano (RM) Via Procoio 31, 00065
Tel. + 39 06 41614250 r.a. ■ Fax + 39 06 41614219 ■ email: info@studiomasciotti.it